

Raport bieżący nr 52/2018

Data sporządzenia: 2018-07-03

Skrócona nazwa emitenta: DEKPOL S.A.

Temat: Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości oraz umowy o generalne wykonawstwo z 7R S.A.

Podstawa prawna: Art. 17 ust. 1 MAR - informacje poufne.

Treść raportu:

Zarząd DEKPOL S.A. („Spółka”, „Sprzedający”, „Wykonawca”) informuje, że w dniu 3 lipca 2018 r. zawarł z 7R S.A. („Kupujący”, „Zamawiający”) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości (Umowa Przedwstępna), na mocy której strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży należącej do Spółki nieruchomości w Swarozynie o łącznej powierzchni około 8,8 ha („Nieruchomość”) oraz prawa do dokumentacji projektowej („Umowa Przyrzeczona”). Sprzedający w celu zawarcia Umowy Przyrzeczonej zobowiązał się do wybudowania na Nieruchomości i uzyskania w terminie do dnia 31 grudnia 2018 roku decyzji zezwalającej na użytkowanie obiektu magazynowo-produkcyjnego („Budynek”).

Cena Nieruchomości wraz z prawami do dokumentacji projektowej i Budynkiem wynosi ok. 8% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r. Cena powiększona zostanie o wartość nakładów wynikających z realizacji II etapu inwestycji na Nieruchomości, o którym mowa w dalszej części raportu, poniesionych przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej.

Umowa Przyrzeczona zawarta zostanie w terminie do dnia 31 grudnia 2018 roku pod warunkiem uprzedniego wydania przez właściwy organ administracji publicznej bezwarunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie Budynku oraz decyzji podziałowej i ujawnienia podziału Nieruchomości w rejestrze gruntów. Jeżeli na dzień 31 grudnia 2018 roku ww. warunki nie zostaną spełnione, strony uprawnione są do żądania zawarcia Umowy Przyrzeczonej po spełnieniu ww. warunków nie później niż do dnia 30 czerwca 2019 roku. Kupującemu przysługuje w każdym czasie po wydaniu decyzji podziałowej i ujawnienia podziału Nieruchomości w rejestrze gruntów prawo do żądania zawarcia umowy sprzedaży w zakresie części Nieruchomości, na której realizowany jest II etap inwestycji za cenę równą ok. 1% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r. powiększoną o ww. wartość nakładów. Umowa Przedwstępna zawiera zapisy dotyczące możliwości odstąpienia przez Kupującego w terminie do dnia 30 czerwca 2020 roku od Umowy Przedwstępnej m.in. w przypadku opóźnień Sprzedającego w wykonaniu zobowiązań, braku uzyskania pozwolenia na budowę.

Jednocześnie Spółka zawarła w dniu dzisiejszym z 7R S.A. warunkową umowę o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa i „zaprojektuj i wybuduj” kompleksowych robót budowlano – konstrukcyjnych oraz budowlano - instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń oraz uzyskaniem zmienionego pozwolenia na budowę i pozwolenia na użytkowanie (Umowa GW”), której rezultatem jest wykonanie „pod klucz” dodatkowego obiektu magazynowo-biurowego na Nieruchomości, co stanowić będzie II etap inwestycji na Nieruchomości. Termin zakończenia realizacji inwestycji został ustalony na dzień 15 kwietnia 2019 r. Wynagrodzenie netto należne Spółce za wykonanie ww. obiektu wynosi ok. 4% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r.

Umowa GW wejdzie w życie pod warunkiem nabycia przez Zamawiającego od Wykonawcy Nieruchomości w wykonaniu postanowień Umowy Przedwstępnej. Z uwagi na rozpoczęcie prac związanych z wykonaniem obiektu przed sprzedażą Nieruchomości część wynagrodzenia w wysokości poniesionych nakładów zostanie rozliczona w ramach Umowy Przyrzeczonej.

Umowa GW przewiduje szereg kar umownych min. w przypadku niedotrzymania terminów pośrednich realizacji prac (nie więcej niż 15% wartości wynagrodzenia; tylko w przypadku niedotrzymania terminu końcowego), niedotrzymania terminu zakończenia robót i przekazania inwestycji z pozwoleniem na użytkowanie lub zwłoki w naprawie usterek i wad (nie więcej niż 10% wartości wynagrodzenia) lub w przypadku odstąpienia od Umowy GW, w tym także odstąpienia w części, z winy Wykonawcy (10% wartości wynagrodzenia). Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wynagrodzenia. Strony mają prawo do żądania na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do pełnej wysokości poniesionej szkody. W terminie do 3 miesięcy od daty zawarcia Umowy GW, lecz nie dłuższym niż do dnia odbioru przedmiotu Umowy GW, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy GW na podstawie art. 396 kodeksu cywilnego za zapłatą odstępnego w wysokości 0,2 mln zł. W takim przypadku Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za roboty wykonane oraz odkupi zamówione przez Wykonawcę materiały i urządzenia.